

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch**

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. D. i A. S.-D.

przeciwko G. S. B. M. w G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

**I.** zobowiązuje pozwaną G. S. B. M.w G. do złożenia zgodnego z żądaniem powodów R. D. i A. S.-D. oświadczenia woli następującej treści:

„ G. S. B. M.w G., na podstawie uchwały numer (...) Zarządu G. S. B. M.w G. z dnia 2 maja 2012r w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 86,20 m<sup>(2)</sup>, składającego się z pięciu pokoi, kuchni i łazienki, znajdującego się na (...) piętrze w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...), wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci: piwnicy oznaczonej numerem (...)o powierzchni 3 m<sup>(2)</sup> i strychu o powierzchni 1 m<sup>(2)</sup>, oraz udziałem wynoszącym (...) (dziewięćset dwa / trzynaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć) części we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości – działki gruntu położonej w G. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1219 ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...) prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...), i przenosi odrębną własność opisanego powyżej lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz opisanym powyżej udziałem we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości – działki gruntu położonej w G. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1219 ha, na powodów R. D. i A. S.-D. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej”,

**II.** zobowiązuje pozwaną G. S. B. M.w G. do złożenia zgodnego z żądaniem powodów R. D. i A. S.-D. oświadczenia woli następującej treści:

„ G. S. B. M.w G., na podstawie uchwały numer (...) Zarządu G. S. B. M.w G. z dnia 2 maja 2012r w sprawie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, przenosi na powodów R. D. i A. S.-D. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej udział wynoszący 1/7 (jedna siódma) części we współwłasności nieruchomości – lokalu niemieszkalnego stanowiącego wielostanowiskowy lokal garażowy B o powierzchni 161,7000 m<sup>(2)</sup>, znajdujący się w budynku położonym w G. przy ulicy (...), dla którego to lokalu stanowiącego odrębną własność

w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...) prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...), i z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) (jeden tysiąc sześćset siedemnaście / trzynaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć) części we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i taki sam udział w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości – działki gruntu położonej w G. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1219 ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...) prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...)”

**III.** zasądza od pozwanej G. S. B. M.w G. na rzecz powodów małżonków R. D. i A. S.-D. kwotę 8.217 (osiem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

**IV.** nakazuje pobrać od pozwanej G. S. B. M.w G. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach) kwotę 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) złotych tytułem brakującej części opłaty od pozwu, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni.

**Sygn.akt I C 238/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 25 lutego 2013 roku (data prezentaty Sądu) powodowie R. D. i A. S.-D. wnieśli o zobowiązania pozwanej G. S. B. M.w G. do złożenia oświadczeń woli o następującej treści:

1/ G. S. B. M.w G. przenosi na rzecz R. D. i jego żony A. S.-D. na zasadach współwłasności ustawowej, własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni 86,20 m<sup>(2)</sup>, składającego się z pięciu pokoi, kuchni i łazienki, znajdującego się na (...) piętrze w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...), wraz z pomieszczeniami przynależnymi: strychem o powierzchni 1 m<sup>(2)</sup> oraz piwnicą (...) o powierzchni 3 m<sup>(2)</sup>, z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego lokale niewyodrębnione oraz we współwłasności działki gruntu numer (...), dla której założono księgę wieczystą numer (...).

2/ G. S. B. M. w G. przenosi na rzecz R. D. i jego żony A. S.-D. na zasadach współwłasności ustawowej własność udziału 1/7 części we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego B o powierzchni 161,7 m<sup>(2)</sup>, zlokalizowanego w podpiwniczeniu budynku oznaczonego numerem (...), znajdującego się na działce nr (...) w G. przy ulicy (...), dla którego założono księgę wieczystą KW (...). Udział lokalu garażowego wynosi (...) części we wspólnych częściach wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego lokale niewyodrębnione oraz we współwłasności działki gruntu numer (...), dla której założono księgę wieczystą numer (...).

Powodowie wnosili ponadto o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej spółdzielni kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że R. D. jest członkiem pozwanej spółdzielni, w której powodowie po zawarciu związku małżeńskiego na podstawie umowy realizacyjnej (...) z dnia 7 kwietnia 2002 roku nabyli spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wraz ze strychem oraz spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska parkingowego w garażu wielostanowiskowym w budynku zlokalizowanym w G. przy ulicy (...) na działce nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Powodowie wskazywali, że w dniu 13 listopada 2009 roku złożyli w pozwanej spółdzielni wniosek o wyodrębnienie zajmowanego przez nich lokalu i przeniesienie na nich jego własności, jednak wniosek w tym zakresie nie został przez spółdzielnię zrealizowany. W dniu 2 maja 2012 roku spółdzielnia podjęła jednak uchwały w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku zamieszkałym przez powodów. Od dnia 20 czerwca

2012 roku miała zaś dokonywać w formie aktów notarialnych czynności prawnych, w ramach których podpisywała z poszczególnymi uprawnionymi, którzy wyrazili taką wolę, umowy przeniesienia własności odrębnych lokali. W ten sposób przeniesiono własność 13 z 18 lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...).

Powodowie podawali ponadto, że R. D. w okresie od dnia 12 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku pełnił funkcję prezesa zarządu pozwanej spółdzielni, w związku z czym, do zawarcia umowy przenoszącej własność zajmowanego przez powodów lokalu zostali upoważnieni dwaj członkowie rady nadzorczej, którzy po początkowych ustaleniach co do terminu stawiennictwa w kancelarii notarialnej, ostatecznie nie zawarli z powodami umowy o przeniesienie własności wyodrębnionego lokalu, ze względu na niestawiennictwo jednego z upoważnionych członków rady nadzorczej. Późniejsze pisma powodów z prośbą o wyjaśnienie niestawiennictwa pozostały bez odpowiedzi. Zignorowane zostało także pismo skierowane przez powodów w dniu 7 stycznia 2013 roku do zarządu spółdzielni zawierające prośbę o ponowne wyznaczenie terminu podpisania umowy notarialnej przeniesienia własności lokali, do których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługuje powodom. Powołując się na przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powodowie wskazywali, że zostały spełnione wszelkie warunki niezbędne do przeniesienia na nich uprawnień dochodzonych w pozwie. Ich zdaniem, nie zawarcie umów wynika jedynie ze złej woli organów spółdzielni, a nie przeszkód natury formalnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółdzielnia domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powodów kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska wskazano, że wobec stwierdzenia przez Sąd Okręgowy w Siedlcach w sprawie I C 704/12 nieważności uchwały nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku, określającej udział związany z lokalem nr (...) zajmowanym przez K. W. w nieruchomości wspólnej, z powodu niezgodności z prawem tej uchwały (Sąd stwierdził, że udział w nieruchomości wspólnej należało określić uwzględniając powierzchnię lokalu mieszkalnego wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), udziały w nieruchomości wspólnej wskazane w uchwale (...)dotyczącej lokali powodów, nie odpowiadają rzeczywistości prawnej powstałej po uprawomocnieniu się tego wyroku sądu. Zmiana udziału w częściach wspólnych budynku dla jednego z lokali pociąga bowiem za sobą automatycznie zmianę wysokości udziałów dla lokali pozostałych. W związku z powyższym, zdaniem pozwanej, żądanie powodów jest niezrozumiałe, gdyż stanowi próbę zignorowania prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach. Pozwana podkreślała przy tym, że powód R. D. reprezentował spółdzielnię w przegranej postępowaniu dotyczącym uchwały(...). Zdaniem pozwanej, dezaktualizacji na skutek wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 30 listopada 2013 roku uległo również zaświadczenie Starosty (...) nr B.705.4.2012 z dnia 20 lutego 2012 roku, bowiem wymieniony w niej lokal (...) (należący ówczesnie do K. W.) nie ma określonej jako przynależnej do niego piwnicy, co Sąd w uzasadnieniu wyroku wyraźnie stwierdził (k. 142-145).

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 7 kwietnia 2002 roku pomiędzy G. S. B. M.w G. a małżonkami A. S.-D. i R. D. jako nabywcami doszło do podpisania umowy realizacyjnej nr (...), określającej prawa i obowiązki stron umowy związane z finansowaniem i przydziałem nabywcom spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub przeniesieniem własności tego lokalu w ramach inwestycji realizowanej przez spółdzielnię przy ul. (...) w G. ( k. 10-15 – umowa realizacyjna z dnia 7 kwietnia 2002r).

W dniu 1 grudnia 2003 roku w ramach realizacji umowy nr (...) z dnia 7 kwietnia 2002 roku przydzielono powodowi R. D. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mieszkanie oznaczone nr (...), położone w budynku w G. przy ul. (...). Lokal składa się z 5 izb o łącznej powierzchni 86 m<sup>2</sup>. Jako osobę uprawnioną do korzystania z lokalu mieszkalnego wskazano także małżonkę R. D. – powódkę A. S.-D.. W tym samym dniu na zasadach spółdzielczego prawa własnościowego przydzielono powodowi R. D. również strych we wskazanym budynku oraz miejsce parkingowe nr 18 (k. 16-18 – przydziały nr(...) z dnia 1 grudnia 2003r).

W dniu 10 grudnia 2003 roku R. D. został przyjęty w poczet członków G. S. B. M. w G. ( k. 8 – zawiadomienie z dnia 15 grudnia 2003r).

W dniu 13 listopada 2009 roku w siedzibie pozwanej powodowie R. D. i A. S.-D. złożyli wniosek o przeniesienie na nich własności przydzielonego im lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami i odpowiadającą mu częścią wspólną budynku i gruntu (k. 40 – pismo powodów z dnia 13 listopada 2009r).

Starosta (...) wydał w dniu 20 lutego 2012 roku zaświadczenie nr B.705.4.2012, w którym wskazano, że 18 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym na działce (...) przy ul. (...) w G. oraz dwa garaże wielostanowiskowe wraz z pomieszczeniami gospodarczymi spełniają wymogi samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 cytowanej ustawy (k. 51-56 – zaświadczenie Starosty wraz z dokumentacją inwentaryzacyjną).

Uchwałą nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku Zarząd G. S. B. M. w G. wyraził zgodę na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), będącego w dyspozycji R. D.. W uchwale określono rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu nr (...) oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnicy o numerze (...) o powierzchni 3 m<sup>(2)</sup> i strychu o powierzchni 1 m<sup>(2)</sup> oraz określono wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokalu. Podobnie określono również nabycie przez R. D. udziału w wysokości 1/7 we współwłasności lokalu garażowego B o powierzchni 161,7 m<sup>(2)</sup>, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...). Podobne uchwały wydano w stosunku do pozostałych lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G. ( k. 41 – uchwała spółdzielni nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku).

W okresie od dnia 12 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku funkcję prezesa zarządu pozwanej spółdzielni pełnił powód R. D.. Uchwałą nr(...)z dnia 5 listopada 2012 roku Rada Nadzorcza spółdzielni wyraziła zgodę na podpisanie umów o przeniesieniu prawa odrębnej własności lokali z członkami zarządu spółdzielni, zaś do podpisania umów w imieniu Rady Nadzorczej upoważniono W. J. i M. G. ( k. 42 – uchwała (...)z dnia 5 listopada 2012 roku).

Powodowie porozumieli się z upoważnionymi członkami rady nadzorczej spółdzielni w sprawie terminu stawiennictwa w kancelarii notarialnej, celem dokonania czynności prawnych ukierunkowanych na przeniesienie na powodów własności zajmowanego lokalu mieszkalnego wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, który to termin strony umowy ustaliły na dzień 6 grudnia 2012 roku. W umówionym dniu w Kancelarii Notarialnej w G. Notariusza J. K. stawili się powodowie oraz spośród upoważnionych członków rady nadzorczej wyłącznie M. G., nie stawił się zaś W. J.. W związku z powyższym nie doszło do dokonania czynności prawnych mających na celu przeniesienie na powodów wskazanych uprawnień. Ze stawiennictwa został sporządzony przez Notariusza protokół. W tym samym okresie były natomiast przez zarząd spółdzielni zawierane umowy z częścią uprawnionych ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali, umowy przenoszące własność tych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Zawarto w ten sposób umowy z właścicielami 13 z 18 lokali (k. 43-44 – protokół stawiennictwa, k. 45-50 – pisma powodów adresowane do Spółdzielni wraz z potwierdzeniami nadań, zeznania powodów zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku od 00:13:11 do 00:27:09).

W okresie późniejszym powodowie kilkakrotnie kierowali do organów spółdzielni, tj. zarówno rady nadzorczej jak i zarządu pisma z prośbą o wyjaśnienie przyczyn niestawiennictwa w kancelarii notarialnej oraz wzywające do podjęcia czynności umożliwiających przeniesienie na powodów praw własności, wskazując na fakt dysponowania niezbędną do tego celu dokumentacją. Pisma pozostały bez odpowiedzi, zaś czynności prawne niezbędne do przeniesienia na powodów dochodzonych praw nie zostały dokonane do dnia zamknięcia rozprawy (k. 45-50 – pisma powodów adresowane do spółdzielni wraz z potwierdzeniami nadań).

Bezpośrednią przyczyną unikania przez członków rady nadzorczej, a następnie przez zarząd spółdzielni (w okresie po zmianie R. D. na stanowisku prezesa) była okoliczność stwierdzenia przez Sąd Okręgowy w Siedlcach, wyrokiem wydanym w dniu 30 listopada 2012 roku w sprawie I C 704/12, nieważności uchwały nr (...)określającej rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu nr (...) oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wobec nieuwzględnienia w teź

uchwale piwnicy jako pomieszczenia przynależnego. Przedmiotowa uchwała podważyła prawidłowość wyliczenia związanych z powierzchnią lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałów w nieruchomości wspólnej, co zdaniem zarządu spółdzielni uniemożliwia dokonanie czynności prawnej z powodami zgodnie z treścią uchwały nr (...)dotyczącej ich praw, gdyż wobec uchylenia uchwały (...), uchwała (...)nie odzwierciedla stanu rzeczywistego ( zeznania prezesa pozwanej spółdzielni zarejestrowane na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku od 00:27:09 do 00:36:47).

Lokal mieszkalny nr (...) ma powierzchnię 86,20 m<sup>(2)</sup>, położony jest na II piętrze w budynku mieszkalnym położonym w G. przy ulicy (...). Składa się z pięciu pokoi, kuchni i łazienki. Pomieszczeniami przynależnymi do tego lokalu są: strych o powierzchni 1 m<sup>(2)</sup> oraz piwnica (...) o powierzchni 3 m<sup>(2)</sup>. Z powyższym lokalem, według treści uchwały nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku, związany jest udział w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części oraz taki sam udział we współużytkowaniu wieczystym działki (...), na której budynek mieszkalny jest posadowiony. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...) ( k. 41 – uchwała nr (...), k. 52-55 – dokumentacja inwentaryzacyjna budynku, k. 19-21 – odpis księgi wieczystej (...)).

Budynek wielolokalowy, w którym znajduje się lokal mieszkalny, numer (...) do którego przysługuje powodom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, położony jest na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), będącej przedmiotem użytkowania wieczystego na okres 99 lat z możliwością dalszego przedłużenia. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki jest pozwana spółdzielnia. Działka stanowi własność Miasta G.. Dla prawa użytkowania wieczystego działki oraz prawa własności budynku, w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W budynku znajduje się 18 lokali mieszkalnych, spośród których 13 jest przedmiotem odrębnej własności. W podpiwniczeniu budynku znajdują się dwa lokale garażowe siedmiostanowiskowe oznaczone jako garaż A i garaż (...), które są przedmiotami odrębnej własności. Miejsce parkingowe przysługujące powodom znajduje się w garażu (...). Dla lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego (...), w Sądzie Rejonowym w (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z garażem związany jest udział w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części oraz taki sam udział we współużytkowaniu wieczystym działki (...) ( k. 52-55 – dokumentacja inwentaryzacyjna budynku; k. 19-39 – odpisy z ksiąg wieczystych).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie nie były przedmiotem sporu. Zeznający za pozwaną prezes zarządu G. S. B. M. w G. Z. G., nie kwestionował okoliczności faktycznych wskazywanych przez powodów, tak związanych z podjęciem uchwały nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku, jak również zgromadzeniem innej niezbędnej dokumentacji dla podjęcia czynności prawnych zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) i przeniesienia na powodów teje własności oraz przeniesienia na nich udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z przypadającymi na te lokale udziałami we współwłasności budynku i we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, na której budynek jest zlokalizowany. Strona pozwana skupiła się w postępowaniu właściwie wyłącznie na okoliczności stwierdzenia nieważności uchwały nr (...), która to okoliczność, zdaniem pozwanej, wyłączała możliwość zawarcia umowy przenoszącej odrębną własność lokalu i udziału we współwłasności lokalu garażowego, z uwzględnieniem treści uchwały nr (...).

Tym samym, rozważania Sądu skupiły się w głównej mierze na różnicach w stanowiskach stron na gruncie interpretacji przepisów prawa, gdyż to właśnie kwestii prawnych dotyczył spór w niniejszej sprawie.

Podstawę żądania przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na osoby dysponujące spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego stanowią przepisy art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222). Według ich treści, na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: 1) spląty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia

kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości okoliczność, że powodom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), zlokalizowanego w budynku spółdzielni położonym przy ulicy (...) w G. wraz z przynależnymi do niego strychem o powierzchni 1 m<sup>2</sup> oraz piwnicą o powierzchni 3 m<sup>2</sup>, a także spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego nr 18 w garażu wielostanowiskowym. Potwierdzają to wprost dokumenty przydziału lokalu mieszkalnego, strychu oraz miejsca postojowego, a także treść uchwały nr (...)z dnia 2 maja 2012 roku. Z dokumentów tych wynika co prawda wyłącznie uprawnienie powoda R. D. do wymienionego lokalu mieszkalnego z przynależnościami oraz miejsca postojowego, jednak zdaniem Sądu, niewątpliwie należy uznać, iż uprawnienie to w takim samym stopniu przysługuje również powódce A. S.-D.. Jak wynika bowiem z przedłożonego aktu stanu cywilnego (k. 9 – odpis aktu małżeństwa), przydziały poszczególnych lokali i miejsca postojowego były dokonywane przez spółdzielnię na rzecz R. D. już po zawarciu przez powodów związku małżeńskiego w dniu 13 kwietnia 1993 roku. Okoliczność ta wynika niezbiec również ze znajdujących się w aktach sprawy odpisów ksiąg wieczystych. Jednocześnie przydziały te były konsekwencją i wynikały bezpośrednio z zawartej umowy realizacyjnej nr (...) z dnia 7 kwietnia 2002 roku, którą to umowę jako „nabywcy” podpisywali ze spółdzielnią obydwójce małżonkowie. Tym samym, niewątpliwie przydzielone powodowi prawa spółdzielcze de facto przysługują obydwójgu małżonkom na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Taki stan rzeczy potwierdzają także pisma powodów adresowane do pozwanej związane z roszczeniem o ustanowienie i przeniesienie prawa własności lokali, w których to oboje małżonkowie zgłaszali tego rodzaju żądania. W tym zakresie występuje zatem spójność wszelkich zebranych w sprawie dowodów, stąd też okoliczność, że spółdzielcze uprawnienia do lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnościami, jak również uprawnienie do stanowiska postojowego stanowią przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej powodów, nie budzi w sprawie żadnych wątpliwości. Potwierdza to w przypadku lokalu mieszkalnego także treść księgi wieczystej (...) prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu. Z dokumentu zawiadomienia (k. 8 akt sprawy) wynika ponadto okoliczność statusu członka spółdzielni przysługującego R. D..

Należy uznać za niewątpliwie, że zostały w przypadku powodów spełnione także pozostałe przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy.

Złożenie przez powodów wniosków o przekształcenie spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności potwierdza wprost pismo powodów z karty 40 zawierające potwierdzenie ich otrzymania przez spółdzielnię z dnia 13 listopada 2009 roku.

R. D. podnosił w pozwie, że uregulowano wobec spółdzielni wszelkie zobowiązania związane tak z budową, jak i opłatami za lokal. Prezes pozwanej spółdzielni tej okoliczności w toku postępowania nie kwestionował. Informacje na temat zadłużenia nie znalazły się również w treści uchwały nr(...), gdzie winny się one ewentualnie znaleźć - stosownie do treści art. 42 ust. 3 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stan prawny gruntu, na którym posadowiony jest budynek potwierdza natomiast odpis z księgi wieczystej dla nieruchomości prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr (...). Z jej treści wynika, że grunt, na którym wybudowany został budynek, został oddany spółdzielni w użytkowanie wieczyste na lat 99 z możliwością dalszych przedłużeń. Obecnie współużytkownikami wieczystymi tego gruntu są właściciele 13 wyodrębnionych w budynku lokali.

Wymogi ustanowienia odrębnej własności lokalu zlokalizowanego w budynku wielolokalowym określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Ustawa ta w art. 2 ust. 2-4 stwierdza, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Spełnienie wymagań, o których mowa w ust.

2, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi".

Zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 2 powołanej ustawy zostało wydane przez Starostę (...) w odniesieniu do budynku zlokalizowanego na działce oznaczonej numerem (...) w dniu 20 lutego 2012 roku (k. 51). Wymienia ono lokale i budynki mogące stanowić przedmiot odrębnej własności, przy czym wprost wskazuje ono na możliwość wyodrębnienia lokalu nr (...) z przynależną piwnicą i strychem. Załącznik do niej stanowi inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Istotne znaczenie ma również w niniejszej sprawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujący obowiązki spółdzielni w zakresie procedury poprzedzającej ustanowienie odrębnej własności lokalu. Stanowi on w ust. 1 i 2, iż w okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Ustęp 3 art. 42 określa natomiast obligatoryjne elementy tejże uchwały.

Zarząd podjął w powyższym zakresie szereg uchwał odnoszących się z osobna do każdego z lokali mieszkalnych. W przypadku lokalu zajmowanego przez powodów była to uchwała (...)z dnia 2 maja 2012 roku, która zawiera oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych oraz wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością lokali. Nie zawierała ona wskazań co do zadłużenia przypadającego na wymieniony lokal, zatem należy domniemywać, że na dzień powzięcia uchwały tego rodzaju zobowiązań nie było.

Zdaniem Sądu, wobec wymienionych okoliczności, z perspektywy art. 17<sup>14</sup> i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2 ustawy o własności lokali, nie istniały przeszkody do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego powodów wraz z przynależnościami i jego przeniesienia na nich. Pozwana wywiązała się we wskazanym zakresie ze wszystkich obowiązków formalnych, co prawda z pewnymi budzącymi zastrzeżenia elementami, ale jednak należy stwierdzić, że zapewniła możliwość podjęcia czynności związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych i przeniesieniu tej własności na osoby dotychczas uprawnione z praw spółdzielczych.

Podobne uwagi należy odnieść również do lokalu garażowego. Analogicznie jak w stosunku do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów, pozwana spółdzielnia uzyskała odpowiednie zaświadczenie Starosty (...) i określiła przedmiot odrębnej własności odpowiednią uchwałą, co w realiach niniejszej sprawy nastąpiło również uchwałą (...)z dnia 2 maja 2012 roku. Informacje co do miejsca postojowego zawarte są w końcowej części tejże uchwały. Do miejsca postojowego podobnie jak do lokalu mieszkalnego odnoszą się powoływane już wcześniej wymogi dotyczące spłat, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> ust. 1. Odsyła do nich odnoszący się do uprawnień do miejsc postojowych art. 17<sup>15</sup> ust. 1 ustawy.

O ile zatem należy uznać, iż pozwana zasadniczo wywiązała się z wymienionych obowiązków zapewnienia formalnych możliwości ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego powodów oraz przeniesienia na nich udziału we współwłasności lokalu garażowego, w którym posiadali uprawnienie do miejsca parkingowego, poprzez zapewnienie odpowiedniej dokumentacji i podjęcia uchwały, o tyle nie wywiązała się już z wynikającego z art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> oraz art. 17<sup>15</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązku ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jej przeniesienia na powodów oraz z obowiązku przeniesienia udziału w prawie współwłasności lokalu garażowego. Należy w tym miejscu wskazać, że jak wynika z treści księgi wieczystej (...), odrębna własność lokalu garażowego, w przeciwieństwie do lokalu mieszkalnego, (garażu (...), w którym prawo do miejsca postojowego posiadali powodowie) została przez spółdzielnię ustanowiona aktem notarialnym z dnia 9 sierpnia

2012 roku sporządzonym przed notariuszem J. K. w kancelarii notarialnej w G.. Podstawę wyodrębnienia stanowiło zaświadczenie Starosty z dnia 20 lutego 2012 roku (k. 51).

Powoływany przepis art. 17<sup>14</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje natomiast, że na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu ... Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

Przepis art. 17<sup>15</sup> ust. 1 tejże ustawy przewiduje w sposób analogiczny, iż na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe.

Prezes pozwanej nie kwestionował, iż żądanie przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu) zostały przez powodów zgłoszone. Potwierdzają także tę okoliczność pisma powodów złożone do akt sprawy wzywające do wyodrębnienia i przeniesienia własności, w których treści powoływali się oni na treść uchwały zarządu spółdzielni nr (...). Tym samym, zdaniem Sądu, wobec zgromadzenia niezbędnej dokumentacji, o czym była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia, w świetle powołanych przepisów art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i 1<sup>1</sup> oraz art. 17<sup>15</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana nie miała możliwości uchylenia się od zawarcia umowy o wyodrębnieniu i przeniesieniu własności lokalu i udziału we współwłasności garażu. Przedmiotowe przepisy przewidują bowiem w tym zakresie obowiązek spółdzielni.

Argumentem, który zdaniem pozwanej miałby skutkować odmową dokonania czynności prawnej polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) oraz przeniesieniu tej własności na powodów, a także przeniesieniu na powodów udziału w wysokości 1/7 we współwłasności lokalu garażowego B, jest okoliczność, że na skutek stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 2 maja 2012 roku przez Sąd Okręgowy w Siedlcach, co nastąpiło wyrokiem tego Sądu z dnia 30 listopada 2012 roku wydanym w sprawie I C 704/12, zmianie uległy przypadające na każdy z lokali udziały w prawie własności budynku wspólnego i prawie współużytkowania wieczystego działki nr (...), w związku z czym uchwała nr (...) dotycząca powodów, w części określającej te udziały nie oddaje rzeczywistości.

Jak stanowi art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ustęp 2 stanowi natomiast, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Istotnie należy stwierdzić, że zmiana w zakresie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w stosunku co do któregośkolwiek z wyodrębnianych lokali pociąga za sobą zmianę tego udziału również w stosunku do lokali pozostałych. Błąd w pomiarach lokali, czy też nieuwzględnienie przy wyliczaniu wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej pomieszczeń przynależnych do wyodrębnionego lokalu, powoduje w każdym przypadku odejście od jedności, tj. od stanowiącej 100 % sumy wszystkich udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak stanowi bowiem art. 42 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Przepisy, do których odwołuje się art. 42 ust. 4 stanowią natomiast, że:

3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w



nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

6. W wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

Przepis art. 42 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa przy tym, iż decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

Powyższe normy prawne odnoszące się do określenia związanego z własnością lokalu udziału w nieruchomości wspólnej prowadzą do wniosku, że pożądanym, a właściwie jedynym dopuszczalnym rozwiązaniem jest takie określenie udziałów w nieruchomości wspólnej, aby suma określonych w postaci ułamków udziałów przypadających na każdy z wyodrębnionych lokali wynosiła - 1. W niniejszej sprawie jednak doszło do istotnych komplikacji, które zostały spowodowane działaniami spółdzielni mieszkaniowej. (...) poprawne, tj. bilansujące się w liczbie 1 (100%) wyliczenie udziałów przypadających na każdy z lokali zostało bowiem zawarte w odrębnych dla każdego z lokali uchwałach, co powodowało dla każdej z tych uchwał odrębny bieg terminów do ich zaskarżenia. W efekcie doszło do sytuacji, że część z tych uchwał została przez poszczególnych właścicieli zaakceptowana i weszła do obrotu, zaś pozostała część, tak jak uchwała nr (...), zostały zaskarżone i o ich losie decydował Sąd. Stwierdzenie przez Sąd Okręgowy w Siedlcach braku uwzględnienia przez spółdzielnię przy obliczaniu udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnej do lokalu (...) piwnicy, spowodowało, że jej uwzględnienie w nowej uchwale do tego lokalu się odnoszącej doprowadzi do sytuacji, że suma wszystkich udziałów przypadających na poszczególne lokale nie będzie równa 1. Taka sytuacja nie zaistniałaby natomiast, gdyby ustalenie przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali nastąpiło **jedną i tą samą uchwałą**. Wówczas, zaskarżenie jej przez kogokolwiek z kręgu uprawnionych doprowadziłoby do nie wejścia jej w życie w całości, co umożliwiłoby w razie stwierdzenia przez sąd jej nieważności, podjęcie nowej, całościowej, tj. odnoszącej się do wszystkich lokali uchwały, uwzględniającej ewentualne uwagi sądu, co z pewnością umożliwiłoby zbilansowanie tych udziałów do jedności.

Tymczasem, stosownie do przepisu art. 43 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwał podjęta w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, w razie jej niezaskarżenia, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. W myśl art. 42 ust. 5 tejże ustawy - stanowi ona podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Należy zatem jednoznacznie stwierdzić, że uchwała nr (...)z racji jej niezaskarżenia w trybie przewidzianym w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, **jest wiążąca tak dla pozwanej spółdzielni, powodów, jak i pozostałych właścicieli lokali**, a także potencjalnych nabywców lokalu. Wiąże ona również Sąd w postępowaniu niniejszym, gdyż postępowanie to toczy się w trybie art. 49<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaś nie dotyczy ono stwierdzenia nieważności tej uchwały. Sąd nie może zatem procedować w przedmiocie jej poprawności, choć

co do tej zastrzeżenia z pewnością istnieją. Uchwała ta pozostaje więc w obrocie prawnym i brak jest możliwości jej uchYLENIA, bądź zmiany. Jak stwierdził m.in. Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 21 grudnia 2012 roku w sprawie I ACa 1222/12 (LEX 1313450) treść prawomocnej uchwały, o której mowa w art. 42 u.s.m., jest wiążąca dla osób ubiegających się o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu (por. wyrok S.A. w Poznaniu z 14 stycznia 2009 r., I ACa 916/08, Lex nr 518056). Zatem, po wejściu w życie uchwały zarządu spółdzielni, o której mowa w art. 42 u.s.m., postanowienia tej uchwały obowiązują przy sprzedaży (ustanawianiu odrębnej własności lokali i przenoszeniu własności tych lokali) dla wszystkich lokali w tej nieruchomości. Natomiast osoby uprawnione, których uchwała dotyczy, a których wniosków nie uwzględniono, mogą na podstawie art. 43 u.s.m. zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli narusza ona ich interes prawny lub uprawnienia (vide: A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Legalis). Uchwała zaś podjęta przez spółdzielnię w trybie art. 42 u.s.m. ukształtuje na trwałe stosunki własnościowe w obrębie poszczególnych nieruchomości, a także decydować będzie o sposobie zaspokojenia roszczeń, jakie z mocy przepisów u.s.m. przysługują członkom spółdzielni i innym osobom. Po wejściu w życie tej uchwały (od dnia, kiedy stała się ona obowiązująca) niczego już w niej nie można zmienić. (tak E. Bończak-Kucharczyk w Komentarzu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex). Uchwała nr 18/2012 określająca przedmiot odrębnej własności stanowi zatem wyłączną podstawę ustalenia treści umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i przenoszącą tę własność na nabywców wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Tak więc ani Sąd, ani spółdzielnia nie są uprawnione, aby w jakikolwiek sposób w treść tej uchwały po jej wejściu do obrotu ingerować. W kontekście poczynionych uwag oraz w oparciu o przepisy art. 17<sup>(14)</sup> i 17<sup>(15)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie sposób znaleźć prawnej podstawy dla odmowy przez wchodzących w skład organów spółdzielni osób stawiennictwa w kancelarii notarialnej i związanej z tym odmowy zawarcia żądanych przez powodów umów, zwłaszcza, że takie umowy w przypadku pozostałych 13 lokali mieszkalnych zostały już zawarte.

W tym miejscu należy wskazać, że nie sposób pozytywnie ustosunkować się do zarzutów pozwanej, co do utraty aktualności zaświadczenia z dnia 20 lutego 2012 roku wydanego przez Starostę (...), w którym to zaświadczeniu Starosta stwierdził spełnienie wymagań dla wyodrębnienia poszczególnych lokali. Istotnie nie wskazuje ono na przynależną do lokalu (...) piwnicę o czym orzekł Sąd, jednak należy wskazać, że zaświadczenie nie wskazuje udziałów w nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal, co oznacza, że wobec stwierdzenia nieważności uchwały (...) nie utraciło ono całkowicie na swojej aktualności. Część tego zaświadczenia dotycząca lokalu (...) nie wpływa bowiem na treść dotyczącą lokalu powodów (nr 18), co oznacza, że straciło ono na aktualności wyłącznie w ściśle określonym zakresie. Część dotycząca lokalu (...) na tym nie ucierpiała i w tym zakresie zaświadczenie jest aktualne. Spółdzielnia nie ma natomiast możliwości stwierdzenia wbrew zaświadczeniu, że nie są spełnione przesłanki wyodrębnienia określonego lokalu, tak samo jak nie może samodzielnie stwierdzić spełnienia przesłanek do jego wyodrębnienia. W orzecznictwie sądów powszechnych dominuje pogląd o nie zastępowalności oraz obligatoryjności zaświadczenia starosty i braku możliwości ustalania przez spółdzielnię samodzielnie jego przewidywanej treści, choć w przypadku pozwanej spółdzielni, znane są Sądowi przypadki wydania uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, a także zawarcie umów ustanawiających odrębną własność lokali i przenoszenia tej własności z pominięciem wymogu posiadania zaświadczenia starosty, co należy uznać za niedopuszczalne.

Na tym gruncie za chybiony należy uznać zgłaszany przez stronę pozwaną wniosek o orzeczenie przez Sąd o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu garażowego, z uwzględnieniem wszystkich reguł określonych w przepisach art. 39 - 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. procedowanie w trybie określonym w art. 49 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po pierwsze jest to niedopuszczalne ze względu na wspomniany wiążący charakter podjętych uchwał, które nie zostały zaskarżone i weszły do obrotu, zaś po drugie, jak stanowi wspomniany przepis art. 49 ust. 1, może ono mieć miejsce wyłącznie w razie **nie podjęcia przez spółdzielnię czynności określonych w art. 41 i 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a więc w razie bezczynności spółdzielni**. Tymczasem, jak wskazano wcześniej wszelkie niezbędne czynności zostały przez pozwaną podjęte, czego efektem jest istnienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz cała dokumentacja poczynając od zaświadczenia Starosty (...) po uchwałę nr 18/2012 określającą przedmiot odrębnej własności. Poza tym, trybem właściwym dla postępowania, o którym mowa w art. 49 ust. 1, jest tryb nieprocesowy, zaś postępowanie to ma prowadzić wyłącznie do ustalenia przedmiotu odrębnej własności oraz ustanowienia tej odrębnej własności.

Czym innym jest natomiast żądanie przeniesienia prawa odrębnej własności, choć ustanowienie tego prawa wchodzi, jak należy domniemywać, w zakres żądania powodów w części odnoszącej się do lokalu mieszkalnego, gdyż w tym przypadku odrębnej własności do tej pory nie ustanowiono.

Powyższe argumenty przekonują o zasadności żądania powodów, choć treść tego żądania wyrażoną w pozwie należy uznać za nie w pełni sprecyzowaną. Żądanie powodów dotyczyło tak w przypadku lokalu mieszkalnego, jak i garażowego, przeniesienia ich własności (lokal mieszkalny) bądź współwłasności (lokal garażowy (...)) na powodów. Tymczasem, jak wynika z materiałów zgromadzonych w toku postępowania, jedynie w przypadku garażu B doszło już do wyodrębnienia własności tego lokalu, choć bez przeniesienia udziału w jego współwłasności na powodów (art. 17<sup>15</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wyodrębnienie musi natomiast w każdym przypadku poprzedzać przeniesienie prawa własności lokalu, gdyż bez niego prawo to w ogóle nie powstanie. Stanowią o tym przepisy art. 7 - 11 ustawy o własności lokali. Biorąc pod uwagę jednak cel jaki chcieli osiągnąć powodowie w niniejszym postępowaniu, Sąd uznał, że w ich żądaniu przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w sposób dorozumiany mieściło się wcześniejsze jego wyodrębnienie. Tak bowiem brzmiałaby treść ewentualnej czynności prawnej (umowy), gdyby doszło skutecznie do jej zawarcia pomiędzy powodami a spółdzielnią. Tym samym, w przypadku lokalu mieszkalnego Sąd orzekł w punkcie I wyroku, zobowiązując pozwaną do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego przeniesienia, zaś w przypadku lokalu garażowego, wobec wcześniejszego jego wyodrębnienia, jedynie o przeniesieniu udziału we współwłasności w nim, na powodów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r, Nr 90, poz. 594 ze zm.).

W niniejszej sprawie stroną przegraną jest strona pozwana, zatem to ona w całości winna ponieść koszty przedmiotowego procesu. Odnosząc się do wartości przedmiotu sporu kwestionowanej początkowo przez pozwaną, należy wskazać, że Sąd nie znalazł podstaw do jej określenia na niższym niż wskazana przez powodów poziomie. Po zasięgnięciu informacji z Urzędu Skarbowego w G., co do cen średnich metra kwadratowego odrębnej własności lokalu mieszkalnego w tym mieście, Sąd doszedł bowiem do wniosku, że wskazana przez powodów wartość wynosząca 400.000 zł jest realna, biorąc pod uwagę przedział cen metra kwadratowego od 2.000 zł do przeszło 5.000 zł. Zarzuty pozwanej w tym zakresie należało więc uznać za chybione, w związku z czym Sąd Okręgowy w Siedlcach ustalił postanowieniem z dnia 19 września 2013 roku wartość przedmiotu sporu na wskazaną przez powodów kwotę 400.000 zł. Od tej kwoty należało oczywiście wyliczyć koszty procesu, na które składają się opłata sądowa od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego poniesione przez stronę powodową. Powodowie ponieśli w niniejszym postępowaniu koszty w postaci 1.000 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz 7.217 zł (w tym opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł) tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Koszty zastępstwa procesowego, ze względu na fakt, że powodowie nie składali szczegółowego wykazu poniesionych kosztów, Sąd przyjął na poziomie minimalnego wynagrodzenia w wysokości 7.200 zł, wynikającego z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2012 r., poz. 461). W związku z powyższym na rzecz powodów od pozwanej należało zasądzić łączną kwotę 8.217 zł (art. 98 § 1 i 3 k.p.c).

Powodowie w postępowaniu zwolnieni byli ponadto od opłaty od pozwu w części powyżej 1.000 zł. Opłata ustalona jako stosunkowa wyliczona w oparciu o wartość przedmiotu sporu wynosiła natomiast 20.000 zł. Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, który stanowi, iż kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Należało zatem obciążyć stronę pozwaną różnicą pomiędzy opłatą sądową należną, a uiszczoną przez powodów, wynoszącą 19.000 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie IV wyroku.